

DECYZJA Nr 55/2013
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm), oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz.U.2013.267, ze zm.), po rozpoznaniu wniosku z dnia 15 lipca 2013 r., Gminy Wąsosz, pl. Wolności 17, 56-210 Wąsosz w sprawie ustalenia warunków zabudowy:

ustalam
na rzecz Gminy Wąsosz,
warunki zabudowy
w miejscowości:
Kowalowo, gmina Wąsosz, powiat Góra, województwo dolnośląskie;
dz. nr 20, 21 obręb: Kowalowo,
dla inwestycji obejmującej:
zmianę sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek.

1. Rodzaj inwestycji: Zmiana sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek. Granice terenu objętego decyzją oznaczone zostały na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych a w szczególności w zakresie:
 - 2.1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 2.1.1. Warunki wynikające z przeprowadzonej analizy zgodnie z wymogami §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) linia zabudowy: nie ustala się - inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu: nie ustala się - inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się - inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek;
 - 4) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się - inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek;
 - 5) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsów lub atyki: nie ustala się - inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek;
 - 6) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układu połaci dachowych): nie ustala się - inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek;
 - 2.1.2. Funkcja zabudowy i zagospodarowanie terenu: Zmiana sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek o powierzchni ok. 8 arów. Zagospodarowanie terenu inwestycji winno uwzględniać wymogi określone w art. 1 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U.2013.267, ze zm.).
 - 2.1.3. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagana przepisów:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (jednolity tekst Dz.U.2010.243.1623 ze zm).
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690 ze zm.).
 - rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 132 z 1997r poz. 877).
 - ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U.2013.260 j.t).
 - 2.2. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 2.2.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagana przepisów:
 - ustawy z 27 kwietnia 2001r prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 25 z 2008r. poz 150 tj. ze zmianami.);
 - ustawy z dnia 18 lipca 2001r. prawo wodne (Dz.U.2012.145 j.t. ze zmianami.);
 - ustawa z dnia 18.07.2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72 z 2001 poz. 747 ze zm.);
 - ustawy z dnia 14 marca 1985r o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. Nr 122 z 2006r. poz. 851 ze zm.);
 - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (Dz.U.2009.151.1220 j.t. ze zm.);
 - ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 z 2003r poz. 1568 ze zm.);

- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 08.07.2004r w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 168 z 2004r, poz. 1763);
- rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (Dz.U.2011.165.987);
- ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 z 2008r., poz. 1227).

2.2.2. W trakcie prowadzenia działań inwestycyjnych warunki naturalne środowiska nie mogą ulec zniszczeniu, ograniczeniu lub uszkodzeniu.

2.2.3. Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.) wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także gruntów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2–10, oraz gruntów leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne – może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalających na takie wyłączenie. W decyzji określa się obowiązki związane z wyłączeniem. Wydanie decyzji następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

2.2.4. Przedmiotowy teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”, (rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego Nr 35 z dnia 28 listopada 2008 w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”). Zamierzenie nie jest sprzeczne z ustaleniami dotyczącymi Obszaru.

2.2.5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu a jeśli nie jest to możliwe wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

2.3. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

2.3.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:

- ustawy z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (Dz.U.2013.260 j.t);
- ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (Dz.U.2012.1059 j.t.);
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz.U.2013.21);
- ustawy z 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (tekst jedn. Dz.U.2012.391);
- ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675).

2.3.2. Dostęp do drogi publicznej – poprzez istniejący zjazd do drogi publicznej.

2.3.3. Zapotrzebowanie na:

- energię elektryczną – nie wnioskowano;
- wodę – nie wnioskowano;
- ciepło – nie wnioskowano;
- kanalizację sanitarną - nie wnioskowano;
- sieć telekomunikacyjną / instalację teletechniczną - nie wnioskowano;

2.3.4. Odprowadzenie wód opadowych zgodnie z obowiązującym prawem.

2.3.5. Sposób unieszkodliwiania odpadów – W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów uwzględnić zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego;

2.3.6. Wymagana ilość miejsc parkingowych: Nie dotyczy;

2.3.7. Przestrzegać zaleceń wynikających z uzgodnień dokonanych z gestorami urządzeń uzbrojenia technicznego terenu.

2.4. Warunki dotyczące ochrony interesu osób trzecich:

2.4.1. W przypadku konieczności zajęcia terenów sąsiadujących z terenami zamierzenia budowlanego przed przystąpieniem do robót uzyskać zgody właścicieli tych terenów na czasowe zajęcie celem realizacji inwestycji;

2.4.2. Zapewnić ochronę interesu osób trzecich:

- przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej;
- przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
- przed pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
- przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby;

2.5. Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: Nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji - na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – załącznik nr 1.

4. Analiza funkcjonalno-przestrzenna obszaru:

Analizę z zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, jak również stanu faktycznego i prawnego terenu, o którym mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm), zawiera załącznik nr 2.

Uzasadnienie:

Na wniosek z dnia 15 lipca 2013 r. złożony przez Gminę Wąsosz zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek.

Poinformowano strony, w sposób wynikający z ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm), o złożonym wniosku.

Zgodnie z art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja inwestycji będącej przedmiotem wniosku wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego terenu (analiza stanowi załącznik do niniejszej decyzji).

Projektowane zamierzenie inwestycyjne uzyskało stosowne uzgodnienia.

W związku z powyższym, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, ustalono warunki zabudowy.

Pouczenie:

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Warunkiem realizacji inwestycji będzie uzyskanie pozwolenia na budowę w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1999r. prawo budowlane (jednolity tekst Dz.U.2010.243.1623 ze zm) w Starostwie Powiatowym w Górze, na podstawie dokumentacji spełniającej warunki zawarte nin. decyzji oraz warunki szczegółowe wynikające z przepisów wykonawczych do ustawy prawo budowlane oraz odpowiednich przepisów wykonawczych.

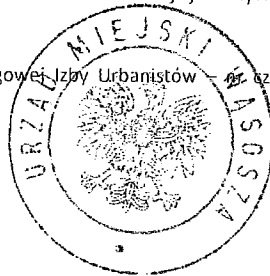
Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronie (stronom) prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Legnicy za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Projekt niniejszej decyzji przygotował:

mgr inż. Tomasz Rodkiewicz, członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów - członekowski Z-214 (zgodnie z art. 60 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)



ZASTĘPCA BURMISTRZA

mgr Marcin Kosiński

Załączniki:

1. część graficzna decyzji – skala 1:1000;
2. część tekstowa i graficzna analizy;

Otrzymują:

1. Gmina Wąsosz,
2. a/a.

Sprawę prowadzi:

Marcin Kosiński, 65 5437850

ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI NR 52/2013 O WARUNKACH ZABUDOWY

Gmina: NASOSZ

Obwód: KOWALCZOWO

STAROSTA GÓROWSKI

Kopowanie, rozpraszanie oraz reprodukcje w celu rozpowszechniania i wdrożenia niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 13 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodazyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 30, poz. 163, z późniejszymi zmianami)

Góra, 2013 (firma i adres, podpis, pieczęć)

INSPEKTOR

Krzysztof Birecki

Wydano do celów
opiniodawczych

STAROSTA GÓROWSKI

Poświadczam zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do prowadzenia zasobu geodazyjnego i kartograficznego w dniu i zaświadczanym pod nr
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

Góra, 2013 (firma i adres, podpis, pieczęć)

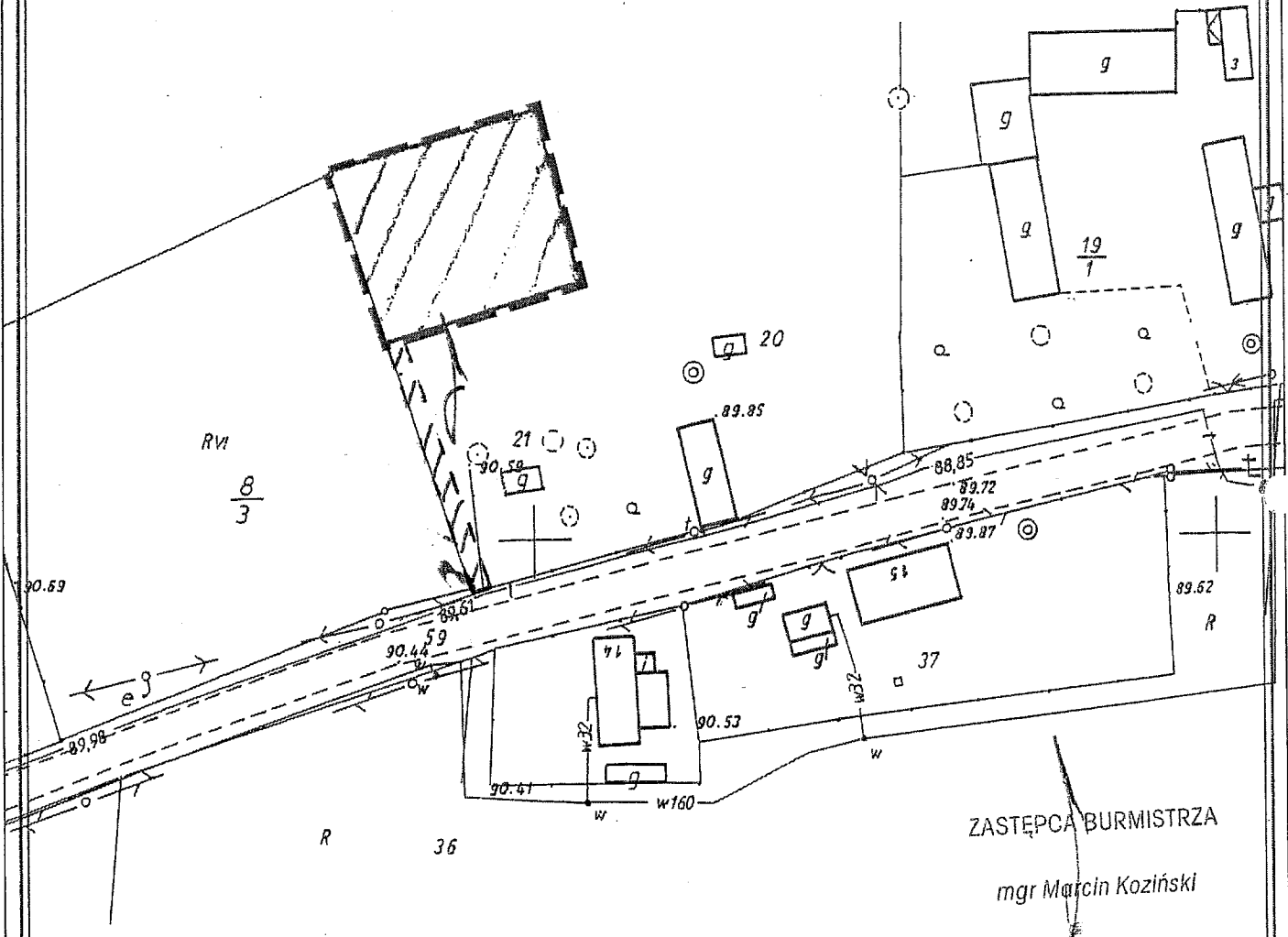
INSPEKTOR

Krzysztof Birecki

Rok i data wydania: 2013

Dz. Nr

KL.



--- Granica opracowania

0m 50m

ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

skala 1:1000

opracował: mgr inż. Tomasz Rodkiewicz Z-214

Wąsosz 2013

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

przeprowadzona zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm) oraz zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 116, poz. 1588),
do wniosku z 15 lipca 2013r.

Inwestor: Gmina Wąsosz, pl. Wolności 17, 56-210 Wąsosz;

adres inwestycji: Kowalowo, gmina Wąsosz, powiat Góra, województwo dolnośląskie;

teren inwestycji: dz. nr 20, 21 obręb: Kowalowo.

1. Dla terenu objętego wnioskiem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest w przypadku spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm), które stanowią:
 1. *Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:*
 - 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
 - 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
 - 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
 - 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu planów miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1*
 - 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*
2. Wniosek inwestora dotyczy: Zmiana sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek.
3. Granice obszaru analizowanego: Wyznaczona została granica obszaru analizowanego.
4. Analiza funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 4.1 Wnioskowana działka znajduje się w miejscowości : Kowalowo.
 - 4.2 Teren posiada dostęp do drogi publicznej – wjazd z dz. nr 8/3dr.
 - 4.3 Uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego lub wymaga umowy, o której mowa w art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm).
 - 4.4 Teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
 - 4.5 Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Przedmiotowy teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”, (rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego Nr 35 z dnia 28 listopada 2008 w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”).
5. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 5.1 Linie zabudowy: Nie dotyczy – inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek.
 - 5.2 Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do wielkości działki: Nie dotyczy – inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek.
 - 5.3 Szerokość elewacji frontowej: Nie dotyczy – inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek.
 - 5.4 Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: Nie dotyczy – inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek.
 - 5.5 Geometria dachu: Nie dotyczy – inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek.
6. Wnioski: W związku ze spełnieniem wymagań określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm), należy wydać na wniosek Gminy Wąsosz decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek.

Załączniki:

- Załącznik graficzny nr 1 do analizy

ZASTĘPCA BURMISTRZA

mgr Marcin Koziński

Gmina: *NAJOSI*

Obwód: *KOŃCOWO*

STAROSTA GÓROWSKI

STAROSTA GÓROWSKI

Wydano do celów
opiniodawczych

Kopowanie, mechanizowanie, rozprowadzanie oraz reprodukcje w celu rozpowszechniania i rozprowadzania niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 13 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 50, poz. 163, z późniejszymi zmianami)

Poświadczam się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do publicznego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu
i zaświadczanym pod nr
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

(Imię i nazwisko, podpis, pieczęć)
Góra, nr
INSPEKTOR

(Imię i nazwisko, podpis, pieczęć)
Góra, nr
INSPEKTOR

Krzysztof Birecki

Krzysztof Birecki

$\frac{8}{3}$

ZASTĘPCA BURMISTRZA
mgr Marcin Kosiński

0m 50m



Granica opracowania



Granica obszaru analizowanego (trzykrotna szerokość frontu działki)

DECYZJA Nr 56/2013
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm), oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz.U.2013.267, ze zm.), po rozpoznaniu wniosku z dnia 15 lipca 2013 r., Gminy Wąsosz, pl. Wolności 17, 56-210 Wąsosz w sprawie ustalenia warunków zabudowy:

ustalam
na rzecz Gminy Wąsosz,
warunki zabudowy
w miejscowości:
Wąsosz, gmina Wąsosz, powiat Góra, województwo dolnośląskie;
dz. nr 227/14 obręb: Wąsosz,
dla inwestycji obejmującej:
zmianę sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek.

1. Rodzaj inwestycji: Zmiana sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek. Granice terenu objętego decyzją oznaczone zostały na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych a w szczególności w zakresie:
 - 2.1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 2.1.1. Warunki wynikające z przeprowadzonej analizy zgodnie z wymogami §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) linia zabudowy: nie ustala się - inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu: nie ustala się - inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się - inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek;
 - 4) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się - inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek;
 - 5) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsów lub attyki: nie ustala się - inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek;
 - 6) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układu połączeń dachowych): nie ustala się - inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek;
 - 2.1.2. Funkcja zabudowy i zagospodarowanie terenu: Zmiana sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek o powierzchni ok. 4 arów. Zagospodarowanie terenu inwestycji winno uwzględniać wymogi określone w art. 1 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U.2013.267, ze zm.).
 - 2.1.3. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (jednolity tekst Dz.U.2010.243.1623 ze zm).
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690 ze zm.).
 - rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 132 z 1997r poz. 877).
 - ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U.2013.260 j.t).
 - 2.2. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 2.2.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:
 - ustawy z 27 kwietnia 2001r prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 25 z 2008r. poz 150 tj. ze zmianami.);
 - ustawy z dnia 18 lipca 2001r. prawo wodne (Dz.U.2012.145 j.t. ze zmianami.);
 - ustawa z dnia 18.07.2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72 z 2001 poz. 747 ze zm.);
 - ustawy z dnia 14 marca 1985r o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. Nr 122 z 2006r. poz. 851 ze zm.);
 - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (Dz.U.2009.151.1220 j.t. ze zm.);
 - ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 z 2003r poz. 1568 ze zm.);

- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 08.07.2004r w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 168 z 2004r, poz. 1763);
- rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (Dz.U.2011.165.987);
- ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 z 2008r., poz. 1227).

2.2.2. W trakcie prowadzenia działań inwestycyjnych warunki naturalne środowiska nie mogą ulec zniszczeniu, ograniczeniu lub uszkodzeniu.

2.2.3. Przedmiotowy teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”, (rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego Nr 35 z dnia 28 listopada 2008 w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”). Zamierzenie nie jest sprzeczne z ustaleniami dotyczącymi Obszaru.

2.2.4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu a jeśli nie jest to możliwe wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Działka nr 227/14 w obrębie m. Wąsosz zlokalizowana jest na obszarze stanowiska archeologicznego nr 12/82/70-25 AZP (osada z epoki kamienia, osada kultury łużyckiej z epoki brązu, halsztatu) w związku z tym zastosowanie ma art. 31 ustawy o ochronie zabytków, który stanowi, że w przypadku realizowania budowlanych robót ziemnych, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia zabytków archeologicznych, niezbędne jest przeprowadzenie badań archeologicznych. Badania te należy przeprowadzić na podstawie decyzji – pozwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzyskanego przed pozwoleniem na budowę.

2.3. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

2.3.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:

- ustawy z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (Dz.U.2013.260 j.t);
- ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (Dz.U.2012.1059 j.t.);
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz.U.2013.21);
- ustawy z 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (tekst jedn. Dz.U.2012.391);
- ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675).

2.3.2. Dostęp do drogi publicznej – poprzez istniejący zjazd do drogi publicznej.

2.3.3. Zapotrzebowanie na:

- energię elektryczną – nie wnioskowano;
- wodę – nie wnioskowano;
- ciepło – nie wnioskowano;
- kanalizację sanitarną - nie wnioskowano;
- sieć telekomunikacyjną / instalację teletechniczną - nie wnioskowano;

2.3.4. Odprowadzenie wód opadowych zgodnie z obowiązującym prawem.

2.3.5. Sposób unieszkodliwiania odpadów – W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów uwzględnić zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego;

2.3.6. Wymagana ilość miejsc parkingowych: Nie dotyczy;

2.3.7. Przestrzegać zaleceń wynikających z uzgodnień dokonanych z gestorami urządzeń uzbrojenia technicznego terenu.

2.4. Warunki dotyczące ochrony interesu osób trzecich:

2.4.1. W przypadku konieczności zajęcia terenów sąsiadujących z terenami zamierzenia budowlanego przed przystąpieniem do robót uzyskać zgody właścicieli tych terenów na czasowe zajęcie celem realizacji inwestycji;

2.4.2. Zapewnić ochronę interesu osób trzecich:

- przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej;
- przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
- przed pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
- przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby;

2.5. Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: Nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji - na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – załącznik nr 1.

4. Analiza funkcjonalno-przestrzenna obszaru:

Analizę z zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, jak również stanu faktycznego i prawnego terenu, o którym mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm), zawiera załącznik nr 2.

Uzasadnienie:

Na wniosek z dnia 15 lipca 2013 r. złożony przez Gminę Wąsosz zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek.

Poinformowano strony, w sposób wynikający z ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm), o złożonym wniosku.

Zgodnie z art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja inwestycji będącej przedmiotem wniosku wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego terenu (analiza stanowi załącznik do niniejszej decyzji).

Projektowane zamierzenie inwestycyjne uzyskało stosowne uzgodnienia.

W związku z powyższym, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, ustalono warunki zabudowy.

Pouczenie:

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Warunkiem realizacji inwestycji będzie uzyskanie pozwolenia na budowę w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1999r. prawo budowlane (jednolity tekst Dz.U.2010.243.1623 ze zm) w Starostwie Powiatowym w Górze, na podstawie dokumentacji spełniającej warunki zawarte nin. decyzji oraz warunki szczegółowe wynikające z przepisów wykonawczych do ustawy prawo budowlane oraz odpowiednich przepisów wykonawczych.

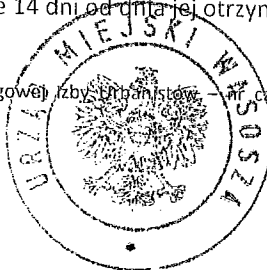
Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronie (stronom) prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Legnicy za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Projekt niniejszej decyzji przygotował:

mgr inż. Tomasz Rodkiewicz, członek Zachodniej Okręgowej Izby Inżynierów – nr członkowski Z-214 (zgodnie z art. 60 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)



ZASTĘPCA BURMISTRZA

mgr Marcin Koziński

Załączniki:

1. część graficzna decyzji – skala 1:1000;
2. część tekstowa i graficzna analizy;

Otrzymują:

1. Gmina Wąsosz,
2. a/a.

Sprawę prowadzi:

Marcin Koziński, 65 5437850

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

przeprowadzona zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm) oraz zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 116, poz. 1588),
do wniosku z 15 lipca 2013r.

Inwestor: Gmina Wąsosz, pl. Wolności 17, 56-210 Wąsosz;
adres inwestycji: Wąsosz, gmina Wąsosz, powiat Góra, województwo dolnośląskie;
teren inwestycji: dz. nr 227/14 obręb: Wąsosz.

1. Dla terenu objętego wnioskiem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest w przypadku spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm), które stanowią:
 1. *Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:*
 - 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
 - 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
 - 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
 - 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu planów miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1*
 - 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*
 2. Wniosek inwestora dotyczy: Zmiana sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek.
 3. Granice obszaru analizowanego: Wyznaczona została granica obszaru analizowanego.
 4. Analiza funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 4.1 Wnioskowana działka znajduje się w miejscowości: Wąsosz.
 - 4.2 Teren posiada dostęp do drogi publicznej – wjazd z dz. nr 227/6dr.
 - 4.3 Uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego lub wymaga umowy, o której mowa w art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm).
 - 4.4 Teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
 - 4.5 Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Przedmiotowy teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”, (rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego Nr 35 z dnia 28 listopada 2008 w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”).
 5. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 5.1 Linie zabudowy: Nie dotyczy – inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek.
 - 5.2 Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do wielkości działki: Nie dotyczy – inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek.
 - 5.3 Szerokość elewacji frontowej: Nie dotyczy – inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek.
 - 5.4 Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: Nie dotyczy – inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek.
 - 5.5 Geometria dachu: Nie dotyczy – inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek.
 6. Wnioski: W związku ze spełnieniem wymagań określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm), należy wydać na wniosek Gminy Wąsosz decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu zagospodarowania części działki rolnej na ogródek.

Załączniki:

- Załącznik graficzny nr 1 do analizy

ZASTĘPCA BURMISTRZA

mar Marcin Koziński

